

Comune di MONTEGRANARO
(Fermo)

VARIANTE AL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"PIANE CHIANTI"

CON ATTUAZIONE DI UN SUB COMPARTO
IN VARIANTE AL PRG

ai sensi: Art. 15 comma 5 L.R. n.34/1992
in conformità: Art. 33 comma 8-12 a) L.R. n.19/2023

1

Relazione generale e tecnico illustrativa

Dicembre 2024

La proprietà
Tod's SpA

A cura di
Ing. Dante Fabbioni

INDICE

1. *Premessa*
2. *Contenuti del presente Piano di lottizzazione*
3. *Analisi e ricerche svolte*
4. *Il progetto di Piano di lottizzazione*
5. *Le variazioni sul vigente PRG*
6. *Legittimità della variante al vigente PRG*
7. *Il progetto delle opere di urbanizzazione*
8. *Specificazione delle aree per destinazioni pubbliche o di uso pubblico*
9. *Termini di validità del Piano, tempi previsti per l'attuazione*
10. *Quadri riepilogativi delle superfici*
11. *Gli elaborati del Piano di Lottizzazione*

1. Premessa

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Montegranaro prevede, in località "Piane Chienti", un ambito di trasformazione urbanistica con destinazione prevalente "Industriale" - Zone D1 (Art. 49 N.T.A.).

L'area, che si estende sulla piana alluvionale del fiume Chienti, è sita in prossimità del confine comunale con Sant'Elpidio a Mare, in contiguità con aree in prevalenza industriali e risulta in larga misura già edificata.

Tale ambito è stato oggetto di pianificazione attuativa:

- In data 27 settembre 2002 con Delibera C.C. n. 48 recante "Approvazione definitiva piani per insediamenti produttivi – Villaggi del lavoro – in loc. Piane Chienti e Mezzina" è stata approvata una variante al P.F. del Comune di Montegranaro che prevedeva la localizzazione di due nuove aree industriali in zona piane Chienti e in località Mezzina;
- In data 14.11.2002 e in data 13.02.2003 sono state stipulate convenzioni di lottizzazione con "Calepio Scavi SpA", proprietaria delle aree;
- Una ripermetrazione dell'area è stata approvata con Delibera C.C. n. 2 del 28 gennaio 2013;
- Viene elaborata dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, una suddivisione in due lotti di intervento dell'ambito "Piane Chienti";
- In data 9 ottobre 2015 con Delibera C.C. n. 46 sono state accolte delle proposte dei proprietari dei suoli non edificati interni alla lottizzazione per la formazione e l'attuazione di comparto edificatorio ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'articolo 17 della Legge 1150/42 e ss.mm.ii..

Successivamente, con Atto in data 15.12.2021, TOD'S SpA ha acquistato aree comprese nel suddetto Piano Attuativo di Piane Chienti per una superficie catastale complessiva di mq. 142.652.

All'interno del sopra ricordato Piano Attuativo, nonché del citato comparto edificatorio, TOD'S SpA è proprietaria anche di due aree edificate della superficie complessiva di mq. 30.148.

Complessivamente quindi TOD'S SpA è proprietaria di aree comprese nel suddetto Piano Attuativo di Piane Chienti per una superficie catastale complessiva di mq. 142.652 + 30.148 = mq 172.800.

A seguito dell'Atto di acquisto di cui sopra, TOD'S SpA subentra in tutti gli obblighi previsti dal Piano Attuativo convenzionato.

In aggiunta alle aree sopra descritte, TOD'S SpA è proprietaria di aree contigue, dalla superficie catastale di mq. 42.680, anch'esse con la medesima destinazione di PRG ma esterne al PL Piane Chienti e mai sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo.

Il presente Piano attuativo che interessa sia le aree interne all'originario Piano di lottizzazione sopra descritte (mq. 172.800), che queste ultime non incluse (mq. 42.680), si estende quindi su una superficie territoriale complessiva pari a mq. 215.480.

2. Contenuti del presente Piano di lottizzazione

Il presente progetto di Piano di lottizzazione prevede, in sintesi:

- una perimetrazione che comprende tutte le aree di proprietà TOD'S SpA descritte in premessa (mq. 215.480);
- per le aree già comprese nel PL Piane Chienti, il mantenimento delle superfici a servizi sia per posizione che per dimensione, con la sola eccezione di quelle indicate nello schema allegato, che vengono traslate in posizione differente e con maggiore superficie;
- per le aree non oggetto in passato di Piano Attuativo, l'individuazione di spazi pubblici della superficie superiore al 10% della nuova superficie territoriale;

- sostanzialmente invariato resta il sistema della viabilità pubblica con la sola eccezione di una piccola via di penetrazione della quale non c'è più necessità, perché i lotti da questa serviti secondo il vecchio piano attuativo, vengono riuniti in unica superficie fondiaria di più grandi dimensioni, sulla quale verrà realizzato il nuovo polo logistico di TOD'S SpA;

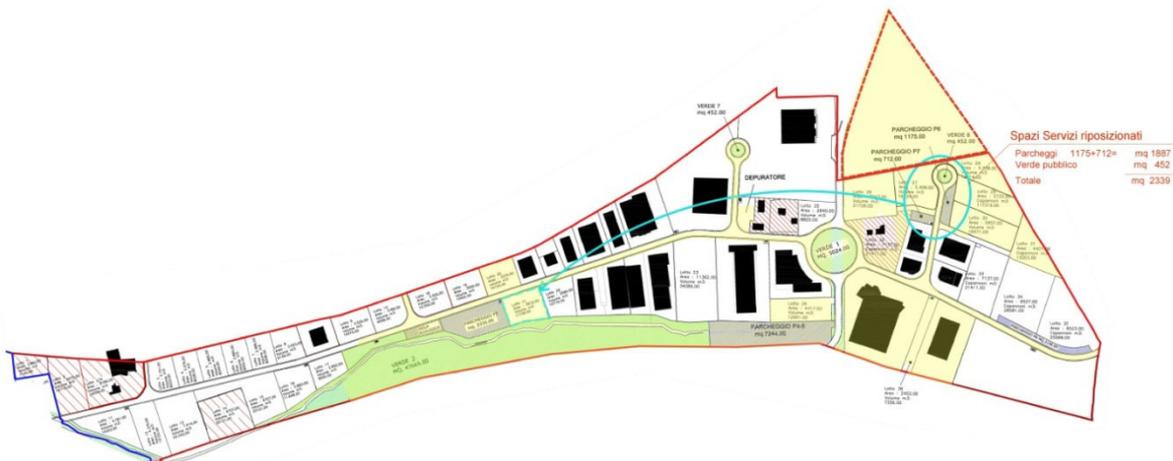
Per quanto riguarda gli aspetti normativi:

- si introduce una norma destinata a regolare gli insediamenti di logistica che, per le loro particolari caratteristiche tecnologiche, necessitano di parametri urbanistico-edilizi specifici; in particolare si modifica l'altezza massima consentita, da ml. 9.00 a ml 14.00 e l'indice di utilizzazione viene riferito alla SUL anziché al volume edilizio;
- si riportano ai limiti di legge le distanze minime tra fabbricati e dai confini;
- si semplificano le procedure autorizzative descritte tra le "prescrizioni varie".

In particolare gli spazi di servizio interni al perimetro del presente Piano attuativo e previsti nel precedente Piano "Piane Clienti" individuati come:

• Verde 8	mq	452
• Parcheggio 6	mq	1.175
• Parcheggio 7	mq	712
• TOTALE	mq	2.339

vengono trasferiti al posto del lotto 21 di mq 3.912 al quale viene attribuita la destinazione parcheggio pubblico, in sintonia con l'area contigua.



Gli spazi non oggetto in passato di Piano attuativo:

• Superficie territoriale	mq	42.680
• <i>Superficie minima servizi 10%</i>	<i>mq</i>	<i>4.268</i>

A tal fine l'Autorità procedente, prima dell'adozione della variante o del piano, trasmette all'Autorità competente un'istanza, mediante il modulo contenuto nel documento di indirizzo che sarà predisposto dalla struttura competente della Regione Marche, allegando:

- *una relazione con la quale motiva l'opportunità di avviare tale procedura e l'assenza di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;*
- *gli eventuali pareri degli SCA già acquisiti o quelli ritenuti necessari da acquisire.*

La verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata si conclude entro 45 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Qualora l'Autorità competente ritenga che quanto contenuto nell'istanza non sia sufficiente ad escludere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, lo segnala entro 15 giorni al proponente / Autorità procedente affinché questa possa provvedere ad avviare la verifica di assoggettabilità a VAS in forma ordinaria. Qualora l'Autorità competente ritenga che quanto contenuto nell'istanza sia sufficiente ad escludere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, l'esito sarà la non assoggettabilità a VAS.

Il risultato della verifica di assoggettabilità in forma semplificata è pubblicato integralmente nel sito web dell' Autorità competente.”

3. Analisi e ricerche svolte

Preliminarmente alla redazione del progetto di Piano sono state svolte accurate indagini, ricerche ed analisi che sono consistite prevalentemente:

- in accurati sopralluoghi per la conoscenza fisica dell'area, particolarmente in merito alla sua conformazione, ai rapporti con l'intorno, con il quartiere industriale "Piane Chienti", con le aree commerciali e produttive contigue ed in particolar modo con le aree confinanti, anch'esse destinate ad attività produttive/commerciali, sul territorio del contiguo Comune di Sant'Elpidio a Mare;
- in verifiche attente dei contenuti dei Piani e Programmi relativi alle aree adiacenti, anche ricadenti sul territorio del confinante Comune di Sant'Elpidio a Mare;
- in analisi di carattere geologico e geomorfologico, tendenti ad approfondire gli aspetti di fattibilità tecnica dell'intervento;
- in analisi di carattere botanico e agronomico necessarie sia per le sistemazioni a verde da realizzare sulle aree all'uopo destinate, sia per le valutazioni necessarie per l'attenuazione dell'impatto visivo dei nuovi edifici;
- in analisi e comparazioni delle tipologie insediative, sia sotto il profilo dimensionale che organizzativo, presenti nel comprensorio;
- in indagini di carattere urbanistico, che sulla base dell'attività di pianificazione riferita al territorio comunale e contenuta nei P.R.G. vigente potessero consentire modelli insediativi compatibili.

4. Il progetto di Piano di lottizzazione

Come già detto, il progetto di Piano di lottizzazione interessa aree in località Piane Chienti di proprietà della TOD'S SpA. Si tratta di aree in larga misura incluse in precedenti Piani attuativi e destinate a viabilità di quartiere, parcheggi pubblici, verde pubblico, altri servizi tecnologici e superfici fondiarie in prevalenza non ancora edificate.

In dettaglio il progetto di variante prevede:

1. il mantenimento della quasi totalità delle previsioni urbanistiche dei precedenti Piani attuativi;
2. lo spostamento di alcune aree di servizi su lotti edificabili e viceversa;

3. l'individuazione di nuove aree a servizi connesse con la porzione di superfici territoriali non incluse in precedenti Piani attuativi;
4. la modifica di destinazione d'uso da parcheggio pubblico a verde pubblico di un'area, al fine di migliorare la sicurezza idraulica del quartiere e di conservare una testimonianza storica (Canale del Molino)
5. l'individuazione di una superficie fondiaria di notevole dimensione destinata alla realizzazione di un complesso per la logistica aziendale di TOD'S SpA, insediata nelle aree contigue del territorio di Sant'Elpidio a Mare.
6. la realizzazione di una quantità di opere di urbanizzazione primaria commisurata alla quota di oneri riferibili alla proprietà fondiaria dell'azienda lottizzante.

5. **Le variazioni sul vigente PRG**

Poiché il PRG individua elementi propri della pianificazione attuativa, le modeste modifiche alle previsioni del precedente Piano attuativo comportano la conseguente variante del vigente PRG.

Anche le NTA del vigente PRG subiscono modesti aggiornamenti.

In particolare:

1. come indice di fabbricabilità resta solo quello fondiario;
2. sono modificati il limite di altezza massima e l'indice di utilizzazione per le particolari esigenze dei complessi di logistica;
3. le distanze minime tra fabbricati e dai confini sono ricondotte ai limiti di legge;
4. si semplificano le procedure autorizzative descritte tra le "prescrizioni varie".

6. **Legittimità della variante al vigente PRG**

La variante al PRG, i cui contenuti sono illustrati al paragrafo precedente, rientra nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, della ex LR 34/1992.

Infatti:

- La variante non incide sul dimensionamento globale del PRG:
 - La superficie territoriale interessata dalla variante non subisce modifiche né dimensionali né di conformazione e dislocazione; pertanto non si ravvisano variazioni del dimensionamento globale del PRG;
- La variante non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al DM 1444/68 da osservare in ciascuna zona:
 - le aree oggetto della variante hanno destinazione produttiva e il DM 1444/68 (art. 5. *Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*
..... *Omissis*
1) *nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;*
..... *Omissis*)
stabilisce che gli spazi minimi da destinare a servizi pubblici sono commisurati alla superficie territoriale interessata e prescindono dai parametri edilizi. Pertanto la modifica del parametro edilizio che regola l'edificabilità sui lotti non influisce sulla quantità di spazi per servizi necessari, ovvero non modifica la dotazione degli standard.

Visto quanto sopra, la variante in esame è ammissibile ai sensi dell'Art. 33, comma 12. punto a) della LR n. 19 del 30 novembre 2023.

Art. 33 (Norme transitorie)

omissis

12. *Fatta salva l'applicazione della normativa statale vigente, nonché la possibilità di varianti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) con le procedure di cui alla l.r. 34/1992, fino all'adozione dei PUG e comunque non oltre il termine di quarantotto mesi di cui al comma 4, nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui al PPR che nel suddetto periodo siano divenute applicabili, possono essere apportate agli strumenti urbanistici comunali di cui al comma 8 esclusivamente:*

a) *le varianti previste dagli articoli 15, comma 5, 26 bis, 26 ter e 26 quater della l.r. 34/1992 con le procedure ivi previste; le varianti di cui al comma 5 dell'articolo 15 della l.r. 34/1992 sono altresì ammesse, qualora finalizzate alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili, anche se incidenti sul dimensionamento globale del piano, fermo restando il rispetto degli altri parametri previsti dal medesimo comma 5;*

b) *omissis*

7. Il progetto delle opere di urbanizzazione

A seguito dell'acquisto dell'area, Tod's SpA assume l'onere della realizzazione, per la sua quota di proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti.

Gli elaborati allegati alla Delibera C.C. n. 46 del 09.10.2015 individuano le opere da realizzare e ne quantificano il costo in complessivi € 2.863.642,51 corrispondenti a circa € 15.90 per metro quadro di proprietà fondiaria ricadente nel "PL 2015" approvato.

Il totale delle superfici fondiarie comprese nel "PL 2015" è pari a mq 180.148 di cui Tod's SpA ne detiene mq 50.492, ovvero il 28.03%.

Ne consegue che Tod's SpA ha assunto l'obbligo di realizzare a sua cura e spese, opere di urbanizzazione primaria per un costo complessivo di € 2.863.642,51 * 28.03 / 100 = € 802.679 (circa corrispondenti ad €/mq 15.90 * mq 50.492 = € 802.823).

Tenuto altresì conto delle variazioni dei prezzi dall'ottobre 2015 al luglio 2024, rilevate da ISTAT, ne risulta una somma rivalutata pari ad € 962.797, arrotondabile ad € 963.000.

Per la determinazione delle somme da impiegare per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è necessario poi tener conto del fatto che alle aree comprese nel "PL 2015", si aggiungono nel presente PL nuove superfici.

La superficie territoriale aggiunta è pari a mq 42.680. Ipotizzando un edificabilità ai limiti del consentito con una SUL pari al 40% della St, risulterebbe una superficie massima per i nuovi edifici pari a 42.680 * 0.40 = mq 17.072.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sarebbero pari a mq 17.072 * €/mq 6.59 = € 12.504. Arrotondabile ad € 112.500.

Risulta quindi dalle valutazioni sopra riportate, che Tod's SpA dovrebbe realizzare opere di urbanizzazione primaria per un importo minimo di € 1.075.500, arrotondabile per eccesso ad € 1.100.000.

Effettuati una serie di sopralluoghi e sentito l'orientamento dell'Amministrazione, abbiamo previsto, per attuazione del presente Piano, la realizzazione delle opere di seguito sommariamente descritte:

- Manutenzione straordinaria di marciapiedi realizzati in passato con pulitura, demolizioni e rifacimenti
- Realizzazione di nuovo marciapiedi lungo strada dalla rotatoria verso il fiume Chienti
- Ricarica delle porzioni di viabilità che hanno ceduto

- Pavimentazioni stradali con fresatura dell'esistente e nuovo strato di conglomerato bituminoso

Per maggior dettaglio si rimanda agli elaborati grafici allegati, corredati di documentazione fotografica, e al computo di dettaglio.

Dal computo metrico relativo alle opere progettate, risulta un costo per i lavori previsti, al netto di IVA, pari ad € 1.026.933,41.

A questa somma si aggiungono € 350.000 previsti tra le somme a disposizione per la realizzazione di un serbatoio idrico. Quest'ultima somma sarà messa a disposizione dell'Amministrazione che provvederà alla sua realizzazione.

Il quadro economico di progetto contempla infine gli altri costi. Ne risulta una spesa complessivamente prevista, al netto di IVA, pari ad € 1.500.000,00.

Il costo delle opere progettate supera ampiamente il costo dovuto.

8. Specificazione delle aree pubbliche o di uso pubblico

Le aree pubbliche sono rappresentate negli elaborati 5 e 6 di zonizzazione del presente Piano. Riguardano:

➤ Verde pubblico	mq	59.547
➤ Parcheggi pubblici	mq	9.107
➤ Viabilità pubblica, Isola ecologica, Depuratore	mq	28.870
➤ TOTALE	mq	97.524

Tutte le aree pubbliche saranno cedute gratuitamente al Comune.

9. Termini di validità del Piano e tempi previsti per l'attuazione

L'arco di validità del presente Piano è fissato in anni dieci.

L'attuazione dello stesso, sia per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che per la realizzazione degli edifici per lo svolgimento delle attività consentite, si presume che possano essere contenuti in quattro-cinque anni dalla avvenuta stipula della convenzione disciplinare.

Non si ravvisano particolari motivi tecnici che determinino una scala di priorità nell'attuazione dell'intervento.

10. Quadri riepilogativi delle superfici

Qui di seguito vengono riportate le superfici del Piano attuativo e le relative destinazioni d'uso.

Tabella riassuntiva delle superfici

		Villaggio lavoro	P.A. Tod's
1	Superficie territoriale compresa nel "Villaggio lavoro"	172.800	
2	Superficie territoriale aggiuntiva		42.680
3	Superficie territoriale totale		215.480
4 Superfici fondiarie			
5	Superficie Verde pubblico	(**) 45.226	59.547
6	Superficie Parcheggi pubblici	14.466	9.107
7	Superfici totali a servizi (parcheggi + verde)	59.692	68.654

Verifica della quantità minima di spazi per servizi

		Previsioni Piano Attuativo	%
8	Superficie territoriale	215.480	100.00
9	Superficie fondiaria	117.956	54.74
10	Superficie a verde pubblico (*)	59.547	27.63
11	Superficie a parcheggi pubblici (*)	9.107	4.23
12	Superficie totale a servizi (*)	68.654	31.86
13	Superficie strade, marciapiedi, ecc (*)	28.870	13.40
14	Totale superfici da cedere al Comune (*)	97.524	45.26

Note:

- 1) Superficie territoriale compresa nel "Villaggio lavoro"
Parte della superficie territoriale oggetto del presente Piano, già compresa nel precedente Piano denominato "Villaggio del lavoro".
- 2) Superficie territoriale aggiuntiva
Parte della superficie territoriale oggetto del presente Piano, esterna al precedente Piano denominato "Villaggio del lavoro".
- 3) St = Superficie territoriale totale
La superficie territoriale complessiva oggetto del presente Piano.
- 4) Sf = Superfici fondiarie
La superficie fondiaria è quella di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relative zone di rispetto.
- 7) Superficie totale a servizi - Parcheggi pubblici e verde pubblico
 - per le aree già comprese nel PL Piane Chienti, si prevede il mantenimento delle superfici a servizi sia per posizione che per dimensione, con la sola eccezione di quelle traslate in posizione differente con maggiore superficie;
 - per le aree non oggetto in passato di Piano Attuativo, vengono individuati spazi pubblici di superficie maggiore del 10% della nuova superficie territoriale;
 - complessivamente dovremmo avere come minimo mq. 59.692 (P.L. Piane Chienti) + (1/10 di mq 42.680 =) mq. 4.268; ovvero minimo mq. 63.960; il presente Piano ne prevede complessivamente mq. 68.654

(*) Le superfici contrassegnate con (*) sono quelle da cedere gratuitamente al Comune

(**) Nel computo delle superfici di verde pubblico non abbiamo tenuto conto delle airole interne alle roatorie stradali

11. Gli elaborati del Piano di Lottizzazione

Il presente Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

1. *Relazione generale e tecnico illustrativa*
2. *Stralcio PRG vigente con perimetrazione PL "PIANE CHIANTI"*
3. *NTA del PRG vigente*
4. *Stralcio PRG variato con perimetrazione PL "PIANE CHIANTI"*
5. *Stralcio NTA variate del PRG*
6. *Variante PRG - Quadro riepilogativo di confronto PRG e NT*
7. *Descrizione dello stato di fatto – Rilievo aerofotogrammetrico e Planimetria catastale*
8. *Descrizione dello stato di fatto – Analisi del contesto, cronistoria regime dei suoli*
9. *Piano attuativo Villaggio del lavoro lotto1*
10. *Piano attuativo Villaggio del lavoro lotto1 con perimetrazione PL Chianti*
11. *Schema esplicativo organizzazione degli spazi di servizio*
12. *Superficie territoriale PL "PIANE CHIANTI" su base catastale*
13. *Zonizzazione PL "PIANE CHIANTI" su base catastale*
14. *Zonizzazione PL "PIANE CHIANTI" su aerofotogrammetria*
15. *Aree da cedere gratuitamente al Comune*
16. *Opere di urbanizzazione primaria - Planimetria delle opere*
17. *Opere di urbanizzazione primaria - Documentazione fotografica*
18. *Opere di urbanizzazione primaria - Computo metrico estimativo*
19. *Norme tecniche di attuazione del PL*
20. *Relazione geologica e geotecnica*
21. *Valutazione Ambientale Strategica – Relazione illustrativa*
22. *Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto preliminare di SCREENING*